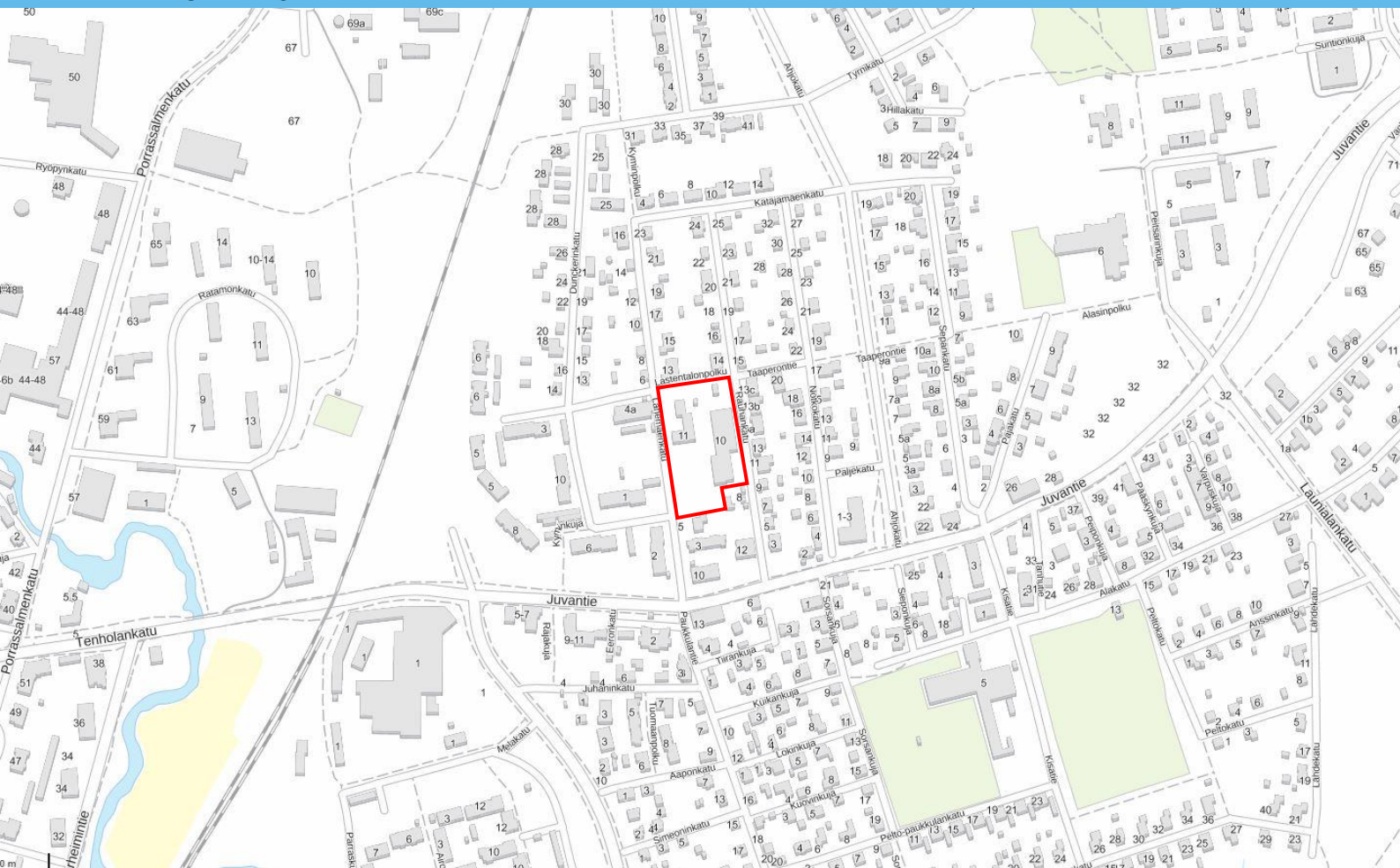


MliDno-2021-4498

Mikkelin kaupunki
Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Kaupunkisuunnittelupalvelut
PL 33, 50101 Mikkelä

MIKKELI**Ari Luotonen****Kaavasuunnittelija****Email: ari.luotonen@mikkeli.fi****Lähemäenkatu 11 ASEMAKAAVAMUUTOS****Osallistumis- ja arviointisuunnitelma****8.12.2021**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin keskustan läheisyydessä noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Mikkelin keskustorilta rajautuen lännessä Lähemäenkatuun, pohjoisessa Lastentalonpolkuun sekä idässä Rauhankatuun. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue käsittää 9. kaupunginosan Lähemäen korttelin 6 kiinteistön nro. 491-9-6-23 alueen. Kaavamuutoksen kohteena olevat rakennukset sijaitsevat Lähemäenkatu 11:nnessä sekä Rauhankatu 10:nnessä.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tulevaisuudessa suunnittelualueelle Lähemäenkatu 11:nteen asuin- ja liiketoiminnan (AL) korttelialue ja Rauhankatu 10:nteen julkisen sektorin tarpeita palveleva yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan Lähemäenkatu 11:nnessä sijaitseva rakennus on osoitettu opetustoimintaa palvelevaan käyttöön (YO). Rakennuksessa on toiminut joskus Lähemäen vanha kansakoulu. Kaavan tarkoituksena on muuttaa Lähemäenkatu 11:nnessä sijaitsevan rakennuksen ja sen ohjeellisesti rajatun tontin voimassa olevan asemakaavan mahdollistama opetustoimintaa (YO) palveleva käyttötarkoitus asuin- ja liiketoimintaa (AL) palvelevaan käyttöön. Maanomistus säilyy kaavamuutoksessa kaupungilla.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus suojella Lähemäen entinen kansakoulurakennus kantakaupungin osayleiskaava 2040:ssä osoitettuna paikallisesti arvokkaana rakennussuojelukohteena MRL § 41:n mukaan kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen vuoksi. Suojelumääräyksen mukaan myös kohteen lähiympäristö tulee säilyttää.

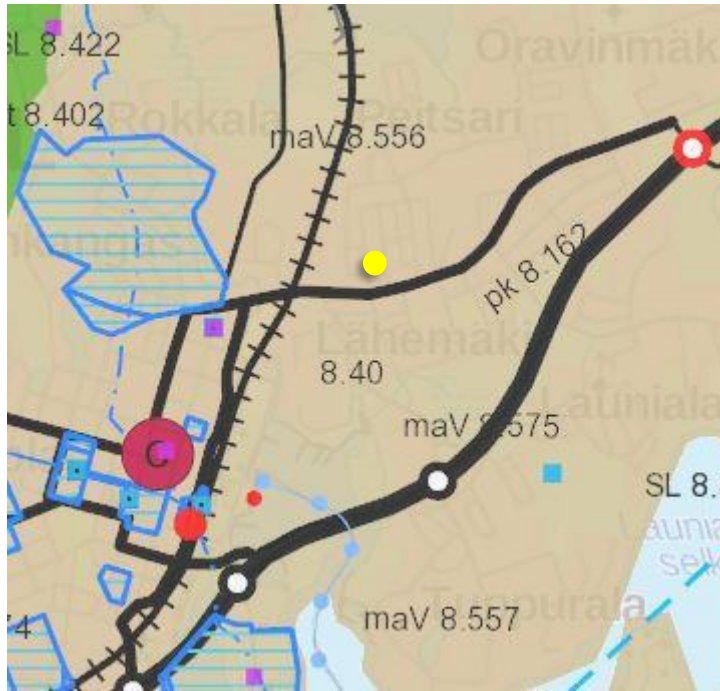
Lähemäki-talon tontin (Rauhankatu 10) tapauksessa tarkoitus on muuttaa tontin voimassa olevan asemakaavan opetustoimintaa mahdollistava kaavamerkintä (YO) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolloin uusi käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaisi laajemmin erilaisten julkishallinnollisten toimintojen sekä palvelujen sekä julkisluonteisten yksityisten toimintojen ja palvelujen sijoittumista Lähemäki-taloon.

Asemakaavamuutoksessa ei osoiteta suunnittelualueelle uutta kaupunkikuvaan vaikuttavaa merkittävää rakentamista. Kaavamuutoksessa suunnittelualueella rakennusoikeutta on hieman lisätty, jotta pienimuotoisten talous- ja huoltorakennusten rakentaminen olisi tarvittaessa tulevaisuudessa mahdollista.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

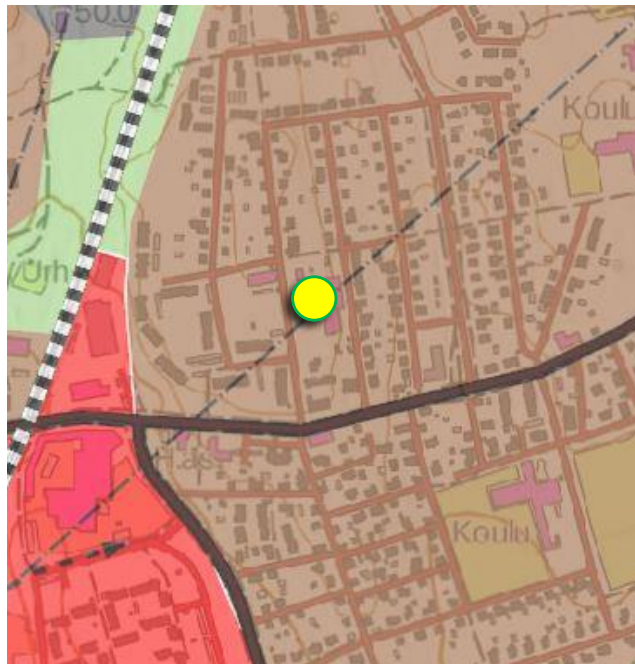
Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä. Suunnittelualue sijaitsee hyvällä liikenteellisellä sijainnilla, koska sen lähellä eteläpuolella kulkee vilkkaasti liikennöity Juvantie. Alue on lähellä myös Mikkelin ydinkeskustan keskustatoimintojen aluetta ja palveluita sekä hyvien joukko- ja kevyenliikenteen yhteyksien alueella.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella ympyrällä.

3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. **Suunnittelualueelle ei ole osoitettu voimassa olevia kaavamerkintöjä ja -määryksiä vesitalous-, maisemarakenne- ja viherrakenne-teemakartoilla.** Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu teemakartoilla keltaisella ympyrällä.

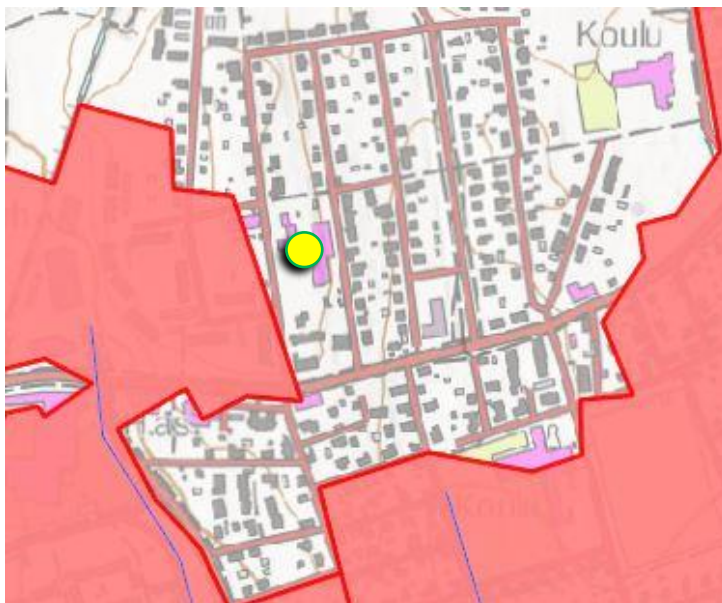


Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla

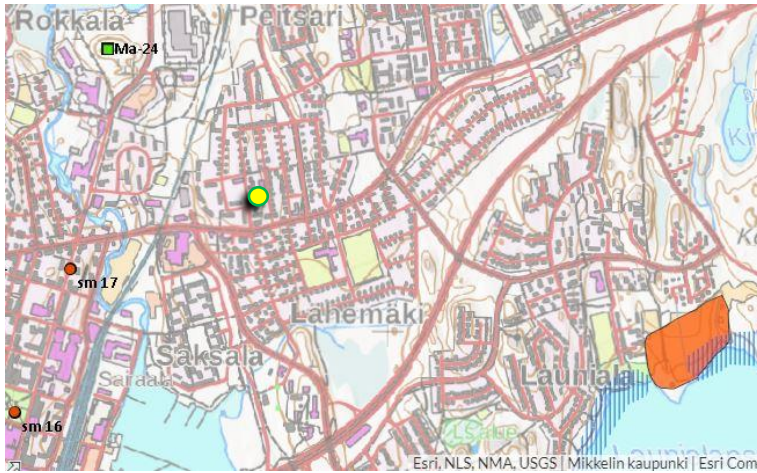
suunnittelualue on osoitettu kehittyvän taajaman alueena (ruskea alue). Alue on tiivistyvää ja toiminnoittaan monipuolista taajamarakenteen aluetta, jolla maankäytön suunnittelun tulee perustua asemakaavoitukseen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyksen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen olosuhteisiin. Alueelle voidaan sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluja sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai niihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alueella voi sijaita monipuolisesti erilaisia talotyyppejä. Suunnittelualueen halki kulkee myös yleiskaavassa osittain lentoliikennevyöhyke, eli Hirolan varalaskupaikan suojavyöhyke (mustan pistekatkoviivan pohjoispuoli), jolla on vaikutuksia mm. rakennusten sallittuun maksimikorkeuteen.



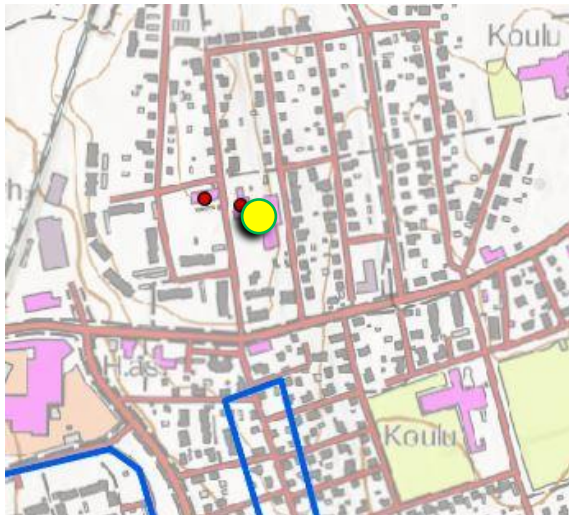
Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu osittain melualueeksi (mustan pistekatkoviivan vasen puoli). Suunnittelualueen lähellä kulkee keskustakehän alue (oranssi alue), joka muodostaa ajoneuvoliikenteen pääreitit keskustan alueelle. Lähellä suunnittelualueetta sen eteläpuolella idästä länteen kulkeva Juvantie (musta viiva) on lähialueen pääkatu, joka toimii myös osana pyöräilyn pääreitteinä (paksu vihreä viiva). Lisäksi suunnittelualueen lähiympäristössä kulkee myös pyöräilyn aluereittejä (ohut vihreä viiva). Juvantiellä (musta itä-länsisuuntainen viiva) on sekä paikallista kaukoliikenteen linja-auto-pysäkkejä.



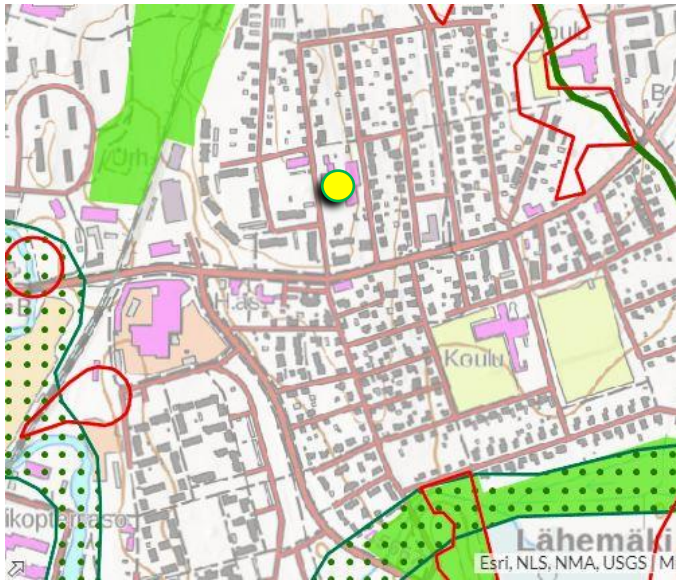
Vesitalous -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä ja -määryksiä, mutta hyvin lähellä kaava-alueen vasemmalla puolella sijaitsee alue, jolla hulevesien hallinnan tarvetta on erityisesti tarkasteltava.



Maisemarakenne-teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu voimassa olevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.



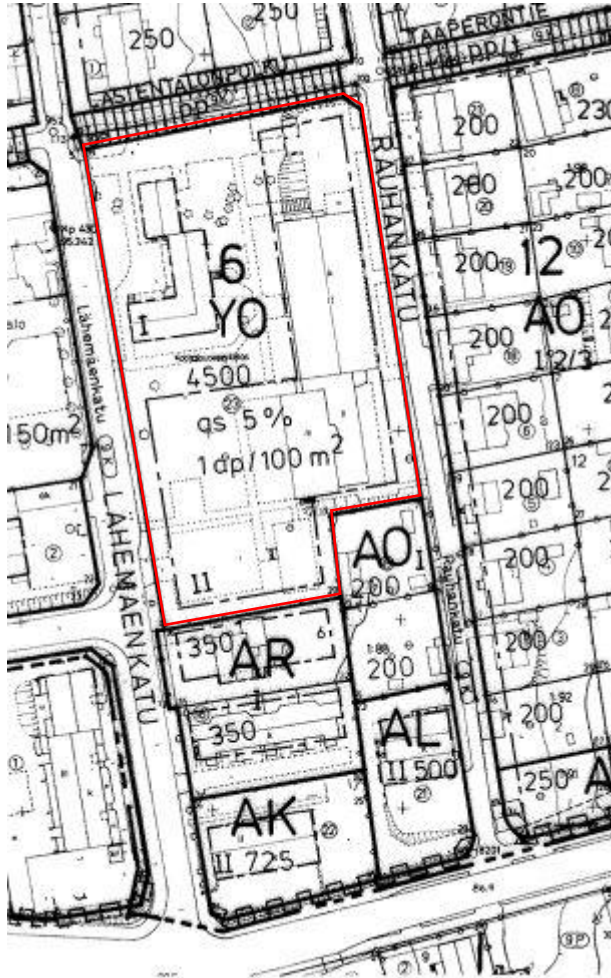
Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueella on entinen Lähemäen vanha kansakoulu (oikealla puolella sijaitseva punainen piste), joka osoitettu suojeltavaksi paikallisesti arvokkaana rakennussuojelu-kohteena MRL § 41:n mukaisesti. Kohteen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.



Viherrakenne-teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa kaavoituspäällikkö Pertti Räsänen laatima asemakaava vuodelta 1998. Nyt kaavamuutoksen kohteena oleva suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena. Tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan kaavamääräysten mukaan suunnittelualueen rakennusalalle osoitetusta kokonaiskerrosalasta 5 % on sallittua käyttää asumiseen tarkoitetuksi alaksi. Suurin sallittu kerrosluvu on kaksi kerrosta (II) osassa suunnittelualueetta. Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 4500 k-m².



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaavoitus on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavam muutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Kaavoitustyön aikana selvitystöitä tarkennetaan ja täydennetään tarvittaessa. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- rakennettuun kulttuuriympäristöön
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- liikennejärjestelyihin

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot, muun muassa:
 - Rakennetun ympäristön kehitys

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavatyön aikana pyydetään viranomaislausunnot mahdollisen rakennushistoriallisen selvityksen tarpeesta Etelä-Savon ELY-keskukselta sekä Riihisaari-Savonlinnan museolta.

5. SUUNNITTELUYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Alla on lueteltu suunnittelutyön keskeiset osalliset:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, kaupunginosaseurat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - Riihisaari-Savonlinnan museo
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia oy
 - teleoperaattorit
 - Mikkelin-Seura ry

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaava-suunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

6.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävydestä ja toteuttamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen.

Aloitusneuvottelu

Ennen kaavatyön käynnistämistä alueen taloyhtiöiden kanssa järjestetään tavoiteneuvottelu, jossa kuullaan alueen asukkaiden ajatuksia ja toiveita kaavatyöhön liittyen.

6.2 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun sekä kaupungin verkkosivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta. Saatua palautte otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

6.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet. Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

6.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Mikkelin kaupungin ja Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

Kunkin kaavavaiheen osallistumismahdollisuudet on kuvattu edellisessä luvussa. Alla on esitetty kaavan tavoiteaikataulu, jota päivitetään tarvittaessa:

ALOITUSVAIHE

12 / 2021 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja saatekirje

EHDOTUSVAIHE

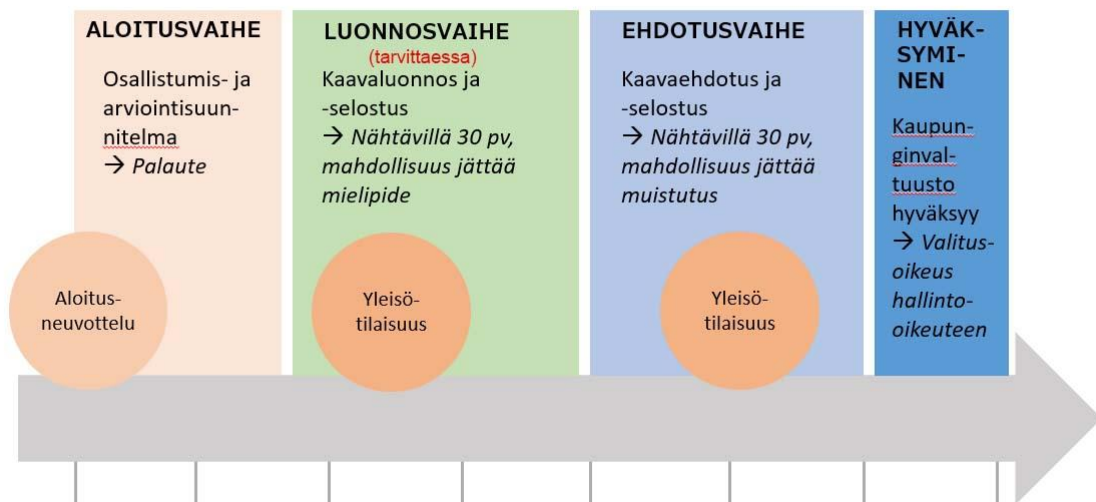
02 / 2022 Kaavaehdotus nähtäville

HYVÄKSYMINEN

04-05 / 2022 Kaavan hyväksymiskäsittely

06 / 2022 Kaava saa lainvoiman

KAAVAPROSESSI



Yhteystiedot

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ

Kalle Räinen

p. 044 7942 525

etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI

KAAVASUUNITTELIJA

Ari Luotonen

p. 040 1295 172

etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI

Päiväys 08.12.2021